

管委會可有可無? 專家示警遇這四情形會很慘  
開工收心! 2024 新制上路懶人包 各大補助開跑  
強烈寒流持續發威 出門小心 留意大樓外牆磁磚剝落意外  
新北市揭危老最熱區域 老屋重建後增加 2.4 萬戶新房  
南投縣石綿建材廢棄物放寬補助資格 民眾請踴躍申請

主辦單位：台灣物業管理學會

網址：<http://tipm.org.tw/>

聯絡方式：(02)2531-3162

發行人：郭紀子理事長

總編輯：羅紫萍

執行編輯：張玉萍

編輯單位：月進整合科技有限公司

聯絡方式：陳婉玲 小姐

02-2531-3162

贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司

網址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)

聯絡方式：(02)2245-8000

## 管委會可有可無? 專家示警遇這四情形會很慘

真的需要管委會嗎? 管委會到底都在幹嘛? 相信不少民眾買房時都害怕碰到管委會黑心、甚至擺爛，然而根據專家卻警告，現代人生活忙碌，一般生活常見的舉凡管理共用空間、或者是社區財務規劃、生活公約制定、甚至鄰居間產生糾紛等問題發生時，若沒有管委會發揮功用，將為生活帶來極大困擾，絕非可有可無的存在。

- 主委、財委、監委為必要委員  
現在多數社區大樓都有管理委



員會，一個受人委託而存在的組織，代表所有權人管理其財產。其中法律規定，管委會組織必須一定要包含要有一名主任委員，對外代表管委會；一名財務委員，處理社區資產收支帳目；一名監察委員，負責社區公共資產之監察及維護，其餘職位可以依照社區實際上的需求自行增設調整，比如活動委員、安全委員、機電委員等等。

通常管理委員是以「無報酬」的義務職為主，如果要給薪水，大多會載明於規約或組織章程中。不過有些管理委員名義上也只是義務職，但是以交通費、出席費、車馬費、津貼等名目實質給付，其實已經構成所得，此時在法律上就也會產生對價關係的責任，此種受有報酬的管理委員，如果有業務過失的話，責任通常會比較重。

#### ➤ 狀況一 維護管理共用空間

其實管委會負責項目非常多，根據《公寓大廈管理條例》明文規定，管委會的相關職務有包括「管理維護」、「財務規劃」、「開會決議」。台灣物業管理學會理事長、景文物業管理機構董事長郭紀子表示，在「管理維護」方面，社區大樓的空間主要分為「專有私人」以及「共用空間」。其中每月住戶繳交的管理費，大部分是用來維護社區內的共用空間部分，像是保養電梯、花園植栽，以及地下停車場的管理

等。

不過，隨著社區屋齡與日漸長，房屋老舊起來一些必要修繕不可避免，假如隔壁住戶專有部分必須維修、或是管委會要修公用管線，必須進入到住戶家中修繕時，住戶必須有配合義務，並且不得拒絕；此外，如果住戶家裡施工需要動用到公共部分時，也必須要請管委會同意。

#### ➤ 狀況二 財務規劃及協調

另外，而「財務規劃」則屬於社區內外產生的收支，或其他衍伸的財務規劃與空間租借等問題，例如社區內的共有空間出租給外部廠商去經營，例如租借外牆廣告等，通常會由管委會負責協調，保障全體住戶的權益；以及社區舉辦像中秋節烤肉、新年抽獎等活動，若金額不大，就可在權限範圍內經由管委會決議，假如金額過於龐大，就須經過區分所有權人會議決定。

#### ➤ 狀況三 開會決議生活瑣事

舉凡社區能否飼養寵物、樓頂空間是否開放節慶烤肉用等大大小小內容都必須以開會決議，只要經過區分所有權人會議表決通過後，管委會就有責任去執行相關的決議，並且每次召開管委會會議前，必須先通知住戶有會議召開，會議結束後，會議內容以及討論結果也必須記錄及公告，依照《公寓大廈管理條例》第 37 條，假如管委會違反規約、條例或區分所有人會議，管委會的決議就是無效。

#### ➤ 狀況四 協助解決鄰里糾紛

此外，管委會也有責任義務去處理同事務的糾紛，但他並不具備執行公權力的能力，若管委會對住戶罰款，或限制住戶使用其財產的權利，反而可能會因為侵犯他人的財產權而吃上官司，因此，當住戶違規時，例如堆放雜物、製造音等等，會先以社區內部訂立的社區規約處理，透過召開協調會、發存證信函等方式制止；假如住戶仍舊不遵從(要求改善後而住戶不予配合遵行)，或是該行為涉及個人財產與大樓公共安全等爭議時，管委會可以報請相關主管機關，執行相關罰鍰等涉及「公權力」的行為。

通常管委會在召開會議時，住戶可以列席會議，假如住戶為利害關係者，例如頂樓漏水，住戶 A 為頂樓戶，此時涉及公共修繕問題時，則該 A 住戶可以列席做意見陳述，但沒有參與表決權利，且不一定可以錄音；倘若內容設計訴訟糾紛、保密議題非公開時，可能就會有爭議，得需要依照個案情形認定，通常利害關係人可要求查閱報表，會議記錄，管委會有配合之義務，不能拒絕。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 12 月 30 日

記者金筱筑 / 591

[bit.ly/48hV0xM](https://bit.ly/48hV0xM)

# 開工收心！2024 新制上路懶人包 各大補助開跑

新的一年到來，除了拋開舊制，也要著手了解新的制度有哪些變化以及注意事項！2024 年 1 月新制除了基本工資調漲、勞健保保費隨之修訂，也有住院自付額上限提高、社會福利津貼調整、托育補助加碼、住宅燃氣器具節能產品補助開跑等，生活扣緊著荷包，新制重點帶你一次看。

## 1. 健保住院自付額上限調高

因應每年平均國民所得皆有所調整，未來健保住院自行負擔費用上限也將增加。2024 年 1 月 1 日開始，民眾因同一疾病，每次住院應自行負擔費用最高金額從 4 萬 8000 元調升至 5 萬元，全年累計住院應自行負擔費用最高金額也從 8 萬元調高至 8 萬 4000 元，估計有 1 萬 900 人受影響；但法定免部分負擔的重大傷病、分娩、山地離島地區就醫，以及原本由其他單位補助的低收入戶、榮民、3 歲以下兒童、警察消防海巡空勤軍人、油症患者、替代役役男等對象，不受影響。

## 2. 基本工資調漲月薪破 2.7 萬

勞動部宣布，2024 年元旦起，基本工資的月薪將從新台幣 2 萬 6400 元調升至 2 萬 7470 元，時薪也從 176 元調高至 183 元，預期將有 179 萬名勞工受

惠。勞動部另提醒，若是保全業、社福機構、事業單位自行僱用之警衛人員等適用現行勞動基準法第 84 條之 1 工作者，且約定、核備的每月正常工時達 240 小時，則每月基本工資應至少有 3 萬 5025 元。

隨著基本工資調漲，勞動部同步修正勞工保險投保薪資分級表，第一級投保薪資改為 2 萬 7470 元，換算下來領基本工資的勞工，每月自行負擔的勞健保費增加 25 元。健保費的部分，因全民健康保險投保金額分級表第一級月投保金額亦改為 2 萬 7470 元，領基本工資的勞工，每月自行負擔的健保保費增加 17 元。

## 3. 勞保年金滿 64 歲才能領全額

2024 年元旦起，按勞工保險條例第 58 條第 5 項規定，請領年齡提高至 64 歲，勞工必須年滿 64 歲才能領取全額勞保年金，首當其衝受影響的是 1961 年出生的勞工，還請多注意。

勞工朋友如有需求，可以使用勞保提早請領機制，在符合法定請領年齡前五年請領減額年金，也就是滿 59 歲時請領；不過要留意，每提前一年請領，給付金額都會減少 4%；提前五年請領，給付金額將減少 20%。想知道自己哪一年能領到全額勞保年金，可以參考勞保局老年給付請領資格，對照表格的出生年次與請領時間，才不會因為

搞錯時間少領勞保年金。

## 4. 社福津貼給付調增

2024 年元月開始，全國 8+1 項社會福利津貼（6 項社福津貼+2 項國民年金+老年農民福利津貼）調整給付金額，預估超過 300 萬人受惠，符合領取資格的民眾可以留意！

低收入戶家庭生活補助、兒童生活補助、就學生活補助：由現行每月 2155 元至 1 萬 7005 元，調整為每月 2306 元至 1 萬 8195 元。

身心障礙者生活補助費：由現行每月 3772 元、5065 元、8836 元，調整為每月 4036 元、5420 元、9455 元。

中低收入老人生活津貼：由現行每月 3879 元、7759 元，調整為每月 4151 元、8302 元。

弱勢兒童及少年生活扶助：由現行每月 2047 元至 2479 元，調整為每月 2190 元至 2653 元。

老年基本保證年金、老年年金給付加計金額、遺屬年金給付基本保障、原住民給付：由現行每月 3772 元，調整為每月 4036 元。

身心障礙基本保證年金、身心障礙年金給付基本保障：由現行每月 5065 元，調整為每月 5420 元。

老年農民福利津貼：由現行每月 7550 元，調整為每月 8080 元。

## 5. 托育補助再加碼

為了減輕育兒爸媽們的經濟負擔，衛福部調高 0 至 2 歲托育補助，

送托公共托育機構者，每月補助由 5500 元調升至 7000 元；送托準公共托育服務者，每月補助從 8500 元調升至 1 萬 3000 元。如為中低收入戶，再加碼 2000 元，等於每月補助 9000 元、1 萬 5000 元；低收入戶、弱勢家庭則再加碼 4000 元，等於每月補助 1 萬 1000 元、1 萬 7000 元。以上金額數目均是針對第一名子女發放，要是家有第二名子女，還可額外獲得補助 1000 元；第三名以上子女，每名可以額外獲得補助 2000 元。

## **6. 義務役恢復一年、月薪調高**

2024 年元旦開始，將恢復一年役期，第一梯次入伍時間已敲定是 1 月 25 日。未來新兵的入伍訓練時間拉長為八周，薪額為 1 萬 130 元，取得結訓證書者可再享有 1 萬 190 元的專業加給，加上軍人保險 1240 元、全民健康保險 1839 元和主副食費 2908 元，下部隊後役男月領總額達 2 萬 6307 元，且義務役服役年資

可以銜接勞退制度。

## **7. 住宅燃氣器具節能產品補助**

民眾只要在 2024 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期間，汰舊換新購置一、二級能效瓦斯爐及熱水器；並於 2024 年 5 月 15 日前，以網路或郵寄掛號提出申請，就有機會獲得補助金，每戶申請瓦斯爐與熱水器各一台為限。

雙口以上瓦斯爐：一級能效產品補助 2000 元、二級能效產品補助 1000 元。

自然排氣式熱水器：一級能效產品補助 2000 元、二級能效產品補助 1000 元。

強制排氣式熱水器：一級能效產品補助 3000 元、二級能效產品補助 2000 元。

## **8. 1 / 3 起每週增開 21 班次**

台灣高鐵宣布，從 2024 年 1 月 3 日起，每週增開南下 11 班、北上 10 班，共 21 班次。此次的增班規畫，針對南下的商務旅運需求，週一加開 6 班列車、週四加開 2 班列車；因應週末返鄉與出遊的旅客需

求，增開週六 1 班、週日 2 班的南下列車；週日加開的 1537 車次，則行駛南港到台中之間，便於週末北上短程旅客快速往返目的地。

## **9. 軍公教人員調薪 4%**

立法院拍板，2024 年起軍公教員工調薪 4%，包含軍職人員、公教人員、技工工友與約聘僱人員，約 73 萬餘人可以受惠。依據行政院公告，本次調整項目包括薪俸額、專業加給、主管職務加給等三項，約聘僱人員則為酬金薪點折合率。友善提醒，鑑於軍公教薪資每月固定 1 日事先入帳，因此調薪 4% 的部分，最快將隨 2 月薪資發放。

## **10. 壯世代就業獎勵最多領 6 萬**

為鼓勵中高齡勞工重返職場，2024 年 1 月開始，55 歲以上失業勞工或退休人士，只要工作滿三個月就能領到 3 萬元獎勵金，工作滿六個月則可領到 6 萬元獎勵金，施行細節勞動部會再盡快公布。

2024 年 01 月 02 日  
記者陳奕廷 / innews  
bit.ly/4aHB88Y

## **強烈寒流持續發威 出門小心 留意大樓外牆磁磚剝落意外**

中央氣象署 112 年 12 月 21 日發布低溫特報，表示全臺將受到寒流影響。22 日屬於「橙色燈號」(非常寒冷)的新北市、桃園市、新竹縣等縣市有 6 度以下氣溫發生的機率，另基隆市、臺北市、宜蘭縣、金門縣則有持續 10 度左右或以下氣溫發生的機率，

其餘縣市為「黃色燈號」寒冷。

### **● 注意天冷磁磚剝落**

強烈寒流來襲，加上近日氣溫變化較大，有專家提醒，民眾應留意大樓外牆磁磚可能因熱脹冷縮現象出現鼓脹、剝落意外，尤其老舊建築外牆隨著時間逐漸老化、劣化，甚至影響建築結構安全，不可

不慎，並特別提醒民眾在外行走時走騎在樓裡面，若真的要走在騎樓外側，應觀察建築物的磁磚是否有掉落的狀況，如果發現有磁磚脫落的痕跡，就要儘量避免經過建築物的外側，減少無端被磁磚砸傷的機率。

另外，國土管理署提醒天氣晴

兩冷熱轉換時，會影響建物外牆磁磚的穩定性，提醒民眾應多加注意外牆磁磚是否有剝落情形並提升相關危機意識，行走在路上時，請儘量行走在騎樓內，以確保通行安全。

國土管理署說明，在 105 年 1 月就有責成各直轄市、縣（市）政府建立巡查通報機制，要求被列管有磁磚掉落之虞的大樓限期改善；同時在其大樓外牆設置張貼警示設施，並予適當圍圍，提醒用路人注意安全。

- **建築物所有權人應善盡管理責任，以減少磁磚剝落意外發生**  
國土管理署指出，建築物所有權人應善盡建物管理之責，磁磚如有發生剝落危險，建築物所有權人必須自行修復改善，才能有效減少磁磚剝落事件的發生。若有因此造成任何事故，建管單位可以違反建築法第 77 條第 1 項規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下之罰鍰，並得連續處罰；如造成傷亡者，更將另負相關

民刑事責任。

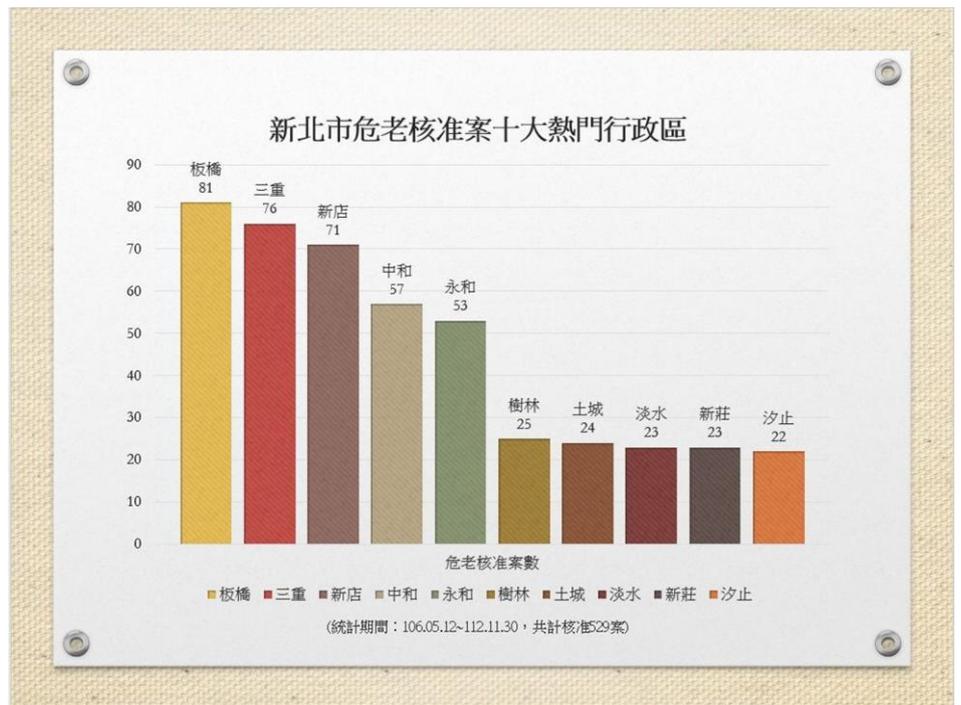
國土管理署最後表示，「溫」、「濕」、「風」、「震」是影響外牆磁磚穩定性的四大要素，且臺灣地處地震帶上，四季天氣變化也大，在氣候及溫度轉變之際，外牆磁磚剝落情形恐會加劇，提醒民眾在日常生活時，就要留意建物外牆安全的意識，才能有效預防磁磚剝落等意外事件的發生。

2023 年 12 月 22 日  
記者胡晴美 / 信傳媒  
[bit.ly/3vifMi1](https://bit.ly/3vifMi1)

## 新北市揭危老最熱區域 老屋重建後增加 2.4 萬戶新房

危老條例上路迄今快 7 年，新北市府最新統計全市危老核准案分布區域、最熱的申請獎勵項目，使用分區為住宅區占全部案件的 82%，商業區占 12%，以住商為主合計超過 9 成，而結構安全性能評估結果未達最低等級的房屋占了 89%，顯見危老申請案近 9 成皆為耐震能力不足的危險建物，預計在重建後將新增近 2 萬 4 千戶。

新北市都更處表示，新北市主要推動都更三箭及多元都更政策，執行至今已核准超過 900 案，其中危老重建核准 529 案，其中最熱的危老區域前五名，分別為板橋、三重、新店、中和、永和等，而申請綠建築獎勵有 213 案占 40%；申請智慧建築獎勵為 120 案占 23%，申請無障礙獎勵則為 94 案占 18%。



都更處處長林炳勳表示，危老條例的制定目的，本來就是在鼓勵老舊或瀕危的建築物加速重建，提升建物安全性，降低地震等潛在災害風險，從民眾申請容積獎勵的選項中，可以看出市民對耐震安全最為重視；除此之外，退縮建築提供

人行空間的獎勵，有助提升基地周邊環境品質、對環境友善的綠建築設計也很受歡迎，可見得新北市民除重視自身建物的安全外，進而拓展至對周遭的環境品質的重視。

林處長也表示，過去危老重建案若想納入鄰近公有地相當不易，

並且辦理時程冗長，近日立法院通過危老條例第 5 條之 1 修正案，公有財產除三種例外情形，應一律參加危老重建，並排除土地法等公產管理規定，市府也啟動研議相關配套，透過簡化程序及橫向聯繫，讓申請公有地參與危老重建案及重建計畫的審查可以併行，以提升公有財產參與危老重建效率，有意重建民眾，宜能把握危老條例的 10 年期限，儘快提出申請。

2023 年 12 月 15 日  
都更全都通新聞中心  
[bit.ly/3tzcvdR](http://bit.ly/3tzcvdR)



## 南投縣石綿建材廢棄物放寬補助資格 民眾踴躍申請

南投縣環保局局長李易書表示，60 年代的石綿瓦或石綿浪板正常使用時，結構完整並無危害性，但不當拆除或破碎，可能會釋出粉塵，吸入後恐造成健康危害，因石綿之健康危害並非突發性的，往往是暴露數十年之後才發生，如惡性間皮細胞瘤的潛伏期可長達 30 至 40 年，因此容易忽視疾病與石綿暴露的關係。故拆除時應儘量保持完整性，避免破碎造成粉塵飛散。

為推動建築物石棉瓦廢棄物清除處理工作，環境部資源循環署於 112 年起補助地方政府辦理民眾申請石綿建材廢棄物清除處理作業，妥善清除處理石綿建材廢棄物。循環署自 112 年 10 月修正石綿建材廢棄物清除處理補

助資格，只要符合民眾私有住宅、個人農業設施、寺廟、教堂等宗教場所、荒廢且無主者等非屬廢棄物清理法第 2 條規定事業之建築物，拆除後之波形石棉瓦、波形石綿浪板等可能含有石綿成分之材料，即符合補助資格。

如民眾有石綿建材拆除需求時，可自行拆除、委託合法營造業或拆除業者，拆除過程應採取安全措施，並提醒拆除業者依勞動部「石綿建材拆除作業危害預防指引」及內政部「建築物拆除施工規範」辦理；拆除後應依「建築物拆除後含石綿廢棄物清理作業指引」辦理，拆卸後之含石綿建材(石綿瓦/浪板)經潤濕處理，並應自行以厚度萬分之六十公分(0.06mm)以上之塑膠袋雙層盛裝，開口綁緊後袋口反折再網綁一次，置於堅固之容器(如

塑膠編織袋)，由環境保護局通知與循環署簽訂契約之共同供應契約廠商清除處理。

為降低環境中石綿暴露的風險、提升石綿廢棄物妥善處理率，且鑒於民眾較難有石綿建材廢棄物清除處理管道，環境部資源循環署已放寬石綿補助案申請資格(以波形石棉瓦及波形石綿浪板為優先補助清理對象)，歡迎符合補助資格的民眾向本局申請，廢棄石綿建材請勿任意丟棄與棄置，違者可依廢棄物清理法第 53 條處新臺幣 6 萬元以上 1,000 萬元以下罰鍰。

[《未完·詳全文.....》](#)

2023 年 12 月 27 日  
自由時報  
[bit.ly/3vig34x](http://bit.ly/3vig34x)